

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 301-ЭС14-9021

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва
11 июня 2015 года

№ А43-11824/2013

резюлютивная часть определения объявлена 04 июня 2015 года
полный текст определения изготовлен 11 июня 2015 года

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего Попова В.В.
судей Борисовой Е.Е. и Грачевой И.Л.

рассмотрела в судебном заседании дело №А43-11824/2013 Арбитражного суда Нижегородской области по иску индивидуального предпринимателя Нечаева Максима Георгиевича (г. Нижний Новгород, далее – предприниматель Нечаев М.Г.) к открытому акционерному обществу «Федеральная сетевая компания Единой энергетической системы» (г.Москва, далее – общество «Федеральная сетевая компания Единой энергетической системы») об определении условий частного сервитута, установленного в пользу ответчика решением Борского городского суда Нижегородской области от 12.11.2012 по делу № 2-1107/2012, в отношении земельного участка, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для размещения автозаправочной станции, общей площадью 64840 квадратных метров, расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Бор, южнее д. Костино, уч. 20, кадастровый номер 52:20:1400048:175, в части установления платы за сервитут в размере 53 567 160 рублей 90 копеек

по кассационной жалобе общества «Федеральная сетевая компания Единой энергетической системы» на решение от 26.11.2013 по делу Арбитражного суда Нижегородской области № А43-11824/2013, постановление Первого

арбитражного апелляционного суда от 05.09.2014 и постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 03.12.2014 по тому же делу

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Попова В.В., выслушав объяснения представителей общества «Федеральная сетевая компания Единой энергетической системы» - Кирюшкину Н.А., Демидова Д.В., Дерягина К.Е., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя предпринимателя Нечаев М.Г. - Бунатяна В.Г., возражавшего против доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации,

установила:

решением Арбитражного суда Нижегородской области от 26.11.2013 исковые требования удовлетворены. Суд установил плату за указанный сервитут в размере 53 567 160 рублей 90 копеек, также взыскал 40 000 рублей расходов по экспертизе.

Постановлением Первого арбитражного апелляционного суда от 05.09.2014 решение от 26.11.2013 изменено. Судом установлено, что соразмерная плата за спорный сервитут должна соответствовать реальному ущербу, понесенному предпринимателем Нечаевым М.Г. в связи с использованием его участка обществом «Федеральная сетевая компания Единой энергетической системы», что составило 26 396 236 рублей.

Постановлением Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 03.12.2014 постановление суда апелляционной инстанции от 05.09.2014 оставлено без изменения.

Общество «Федеральная сетевая компания Единой энергетической системы» обратилось с кассационной жалобой в Верховный Суд Российской Федерации, ссылаясь на несоответствие выводов суда фактическим обстоятельствам дела и представленным доказательствам, а также на нарушение оспариваемыми судебными актами его прав и законных интересов в результате неправильного применения и толкования судами норм материального и процессуального права.

В отзыве на кассационную жалобу предприниматель Нечаев М.Г. возражал против доводов кассационной жалобы, просил судебные акты оставить без изменения.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Изучив материалы дела, доводы кассационной жалобы и отзыва на нее, выслушав в судебном заседании выступление представителей участвующих в дела лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о том, что судами при рассмотрении настоящего спора были допущены существенные нарушения норм материального права.

Судами установлено, что решением Борского городского суда Нижегородской области от 12.11.2012 по делу № 2-1107/2012 в отношении принадлежащего предпринимателю Нечаеву М.Г. земельного участка установлен частный сервитут в виде участка земли общего пользования площадью 11 824 квадратных метра в пользу общества «Федеральная сетевая компания Единой энергетической системы» сроком на один год с даты регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним для строительства и обслуживания подстанции «Борская». Сервитут зарегистрирован в установленном законом порядке 23.04.2013, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав от 11.06.2013.

Суд первой инстанции установил плату за указанный сервитут в размере 53 567 160 рублей 90 копеек. При определении размера платы за сервитут суд руководствовался заключениями экспертиз, проведенных при рассмотрении дела Борского городского суда Нижегородской области, отчетом об оценке, проведенным обществом с ограниченной ответственностью «Нижегородский экспериментальный центр «Эксперт Помощи» в рамках назначенной судебной экспертизы от 28.10.2013, а также учитывал невозможность использования предпринимателем Нечаевым М.Г. земельного участка по назначению для размещения АЗС после возведения на нем ЛЭП 220 кВ к подстанции «Борская».

Суд апелляционной инстанции, принимая во внимание выводы повторно назначенной судебной экспертизы, проведенной Торгово-промышленной палатой Нижегородской области в соответствии с положениями статей 82, 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, руководствуясь статьей 274 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 23 Земельного кодекса Российской Федерации, Временными методическими рекомендациями по оценке соразмерной платы за сервитут, утвержденными Федеральной службой земельного кадастра России (далее – Росземкадастр) 17.03.2004, пришел к выводу о необходимости уменьшения платы за сервитут до 26 396 236 рублей, что соответствует реальному ущербу, понесенному предпринимателем Нечаевым М.Г. в связи с использованием его участка обществом «Федеральная сетевая компания Единой энергетической системы».

Суд признал, что плата за сервитут соразмерна материальной выгоде, которую мог получить предприниматель Нечаев М.Г., если бы земельный участок не был обременен сервитутом, соответствует характеру, интенсивности использования земельного участка лицом, в интересах которого установлен сервитут.

Арбитражный суд Волго-Вятского округа поддержал выводы суда апелляционной инстанции.

В кассационной жалобе общество «Федеральная сетевая компания Единой энергетической системы» выражает несогласие с выводами судов, полагает, что судами применен нормативный акт, не подлежащий применению. Временные методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут, утвержденными Росземкадастром 17.03.2004, не были зарегистрированы в установленном порядке Министерством юстиции Российской Федерации.

Общество «Федеральная сетевая компания Единой энергетической системы» ссылается также на то, что выводы судов о том, что размер платы за сервитут фактически является размером убытков и должен определяться как разница между стоимостью земельного участка до установления сервитута и стоимостью земельного участка после установления сервитута, независимо от срока и площади установления сервитута, противоречат пункту 5 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункту 6 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации в части соразмерности платы за сервитут. В результате чего суд установил плату за сервитут квадратного метра земельного участка, превышающего в три раза рыночную стоимость квадратного метра без обременений в целях продажи, а также нарушен баланс между интересами собственника земельного участка и нуждами третьих лиц, в том числе публичных интересов поддержания энергетической безопасности общества и государства.

Между тем судами не учтено следующее.

При определении платы за сервитут суды исходили из того, что размер платы за сервитут фактически является размером убытков и должен определяться как разница между стоимостью земельного участка до установления сервитута и стоимостью земельного участка после установления сервитута, причем независимо от срока и площади установления сервитута.

Однако данный подход противоречит положениям статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 5 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник участка, обремененного сервитутом, по общему правилу вправе требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком. Аналогичная норма предусмотрена также пунктом 6 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, законодательство определяет плату за сервитут как плату за пользование земельным участком (а не как убытки от снижения стоимости земельного участка в связи с возникновением ограничений), а также устанавливает принцип соразмерности такой платы.

В то же время, учитывая временный (срочный) характер сервитута, определение платы в виде убытков от снижения стоимости земельного участка, в отношении которого установлен сервитут, ведет к возникновению

неосновательного обогащения на стороне истца при необходимости продления сервитута на последующее время.

Суды, не обладая специальными познаниями и в связи с этим руководствуясь результатами экспертиз, сделали вывод о том, что надлежащей платой за сервитут является сумма ущерба в размере 26 396 236 руб., полученная в результате разности между определенной заключением повторной судебной экспертизы, проведенной Торгово-промышленной палатой Нижегородской области, рыночной стоимости земельного участка без учета ограничений прав собственника (45 439 872 руб.) и рыночной стоимостью земельного участка с учетом ограничений прав собственника (19 043 636 руб.). При этом, эксперты определили возможную плату за аренду земельного участка в размере 6 647 711 руб.

Плата за сервитут должна быть соразмерна материальной выгоде, которую мог получить собственник земельного участка, если бы земельный участок не был обременен сервитутом (например, возможной выгоде от предоставления части участка, используемого для проезда и прохода, в аренду третьим лицам). На размер платы за сервитут влияют также характер и интенсивность использования земельного участка лицом, в интересах которого установлен сервитут.

В соответствии с частью 4 статьи 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в мотивировочной части решения должны быть указаны доказательства, на которых основаны выводы суда об обстоятельствах дела и доводы в пользу принятого решения; мотивы, по которым суд отверг те или иные доказательства, принял или отклонил приведенные в обоснование своих требований и возражений доводы лиц, участвующих в деле.

Согласно частям 4 и 5 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации никакие доказательства, в том числе заключение судебной экспертизы, не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы, каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами.

Требования предпринимателя Нечаева М.Г. направлены, как указал его представитель в судебном заседании, на определение размера платы за сервитут площадью 11 824 квадратных метра сроком на 1 год с даты его регистрации в Едином государственном реестре прав (23.04.2013), установленный решением Борского городского суда Нижегородской области от 12.11.2012 по делу № 2-1107/2012.

Определяя величину соразмерной платы за право ограниченного пользования спорными нежилыми помещениями, суды исходили из утвержденных 17.03.2004 Росземкадастром «Временных Методических рекомендаций по оценке соразмерной платы за сервитут», в соответствии с пунктом 2.2 которых, величина соразмерной платы за сервитут определяется путем сложения размера реального ущерба, упущенной выгоды и убытков от досрочного прекращения обязательств перед третьими лицами.

В соответствии с положениями названных Методических рекомендаций размер реального ущерба определяется как разница между рыночной

стоимостью объекта без учета ограничений прав собственника сервитутом и его рыночной стоимостью, определенной с учетом таких ограничений, а размер упущенной выгоды - как неполученный доход, который собственник объекта, обремененного сервитутом, получал бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его права не были нарушены.

Однако, Временные Методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут, утвержденные Росземкадастром 17.03.2004 решением Верховного Суда Российской Федерации от 18 декабря 2014 года №АКПИ14-1093 были признаны недействующими, поскольку не прошли государственную регистрацию в Минюсте России и не были официально опубликованы в установленном порядке.

Изложенное свидетельствует о том, что при рассмотрении дела судами при определении размера платы за сервитут были допущены существенные нарушения норм материального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Допущенные судами существенные нарушения норм права привели к принятию незаконных и необоснованных судебных актов, в связи с чем, в соответствии с частью 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации оспариваемые судебные акты подлежат отмене, а дело передаче на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Довод общества «Федеральная сетевая компания Единой энергетической системы» о нарушении правил подсудности, установленных статьей 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, и правил о передаче дел по подсудности, установленных статьей 39 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, поскольку предметом иска являлись требования обязательственного характера, а не вещного, поэтому спор подлежал рассмотрению по месту нахождения ответчика, а не по месту нахождения имущества, не принимается.

Требование об установлении платы за сервитут, также как и требование об установлении сервитута, является требованием о правах на недвижимое имущество и такой иск в силу статьи 38 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит рассмотрению по месту нахождения недвижимого имущества.

При новом рассмотрении дела суду надлежит установить размер платы за сервитут в соответствии с положениями пункта 5 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также с учетом срока и площади установления сервитута, характера и интенсивности использования земельного участка собственником, выводов о размере реального ущерба, причиненного собственнику земельного участка, исходя из периода установления сервитута, указанного в повторной судебной экспертизе.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 167, 176, 291.11 – 291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение от 26.11.2013 по делу Арбитражного суда Нижегородской области № А43-11824/2013, постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 05.09.2014 и постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 03.12.2014 отменить.

Дело № А43-11824/2013 передать в Арбитражный суд Нижегородской области на новое рассмотрение.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий

В.В. Попов

Судьи

Е.Е.Борисова

И.Л.Грачева